INFORMATION

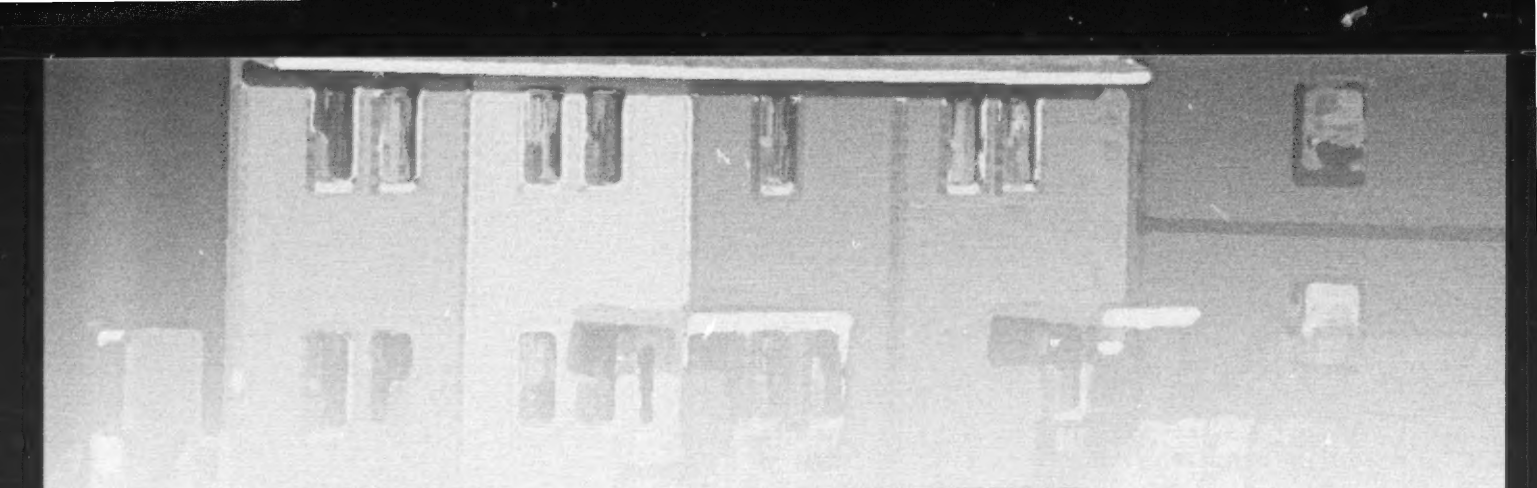
SUR LA *LOI SUR LA LOCATION DES LOCAUX D'HABITATION*

Si vous avez des questions,
veuillez communiquer avec le bureau du régisseur
au 920-8047 ou au 1-800-661-0760

NWT RENTAL OFFICE
BUREAU DU RÉGISSEUR DES TNO

Septembre 2010

www.nwtrentaloffice.nt.ca



LOCATAIRE :

Avant de louer, posez vous les questions suivantes :

- Quel montant puis-je consacrer à l'hébergement?
- Combien de temps est-ce que je veus occuper le logement?
- Ai-je besoin d'une maison ou d'un appartement?
- Est-ce que je veux garder un animal de compagnie?
- Est-ce que je veux un bail à durée déterminée ou un bail périodique?

Avant de louer, posez les questions suivantes au locateur :

- À combien s'élève le loyer? Qu'est-ce qui est inclus : est-ce que je dois payer en plus pour le chauffage, l'eau et l'électricité? Et pour le stationnement ou le câble?
- À quand remonte la dernière augmentation de loyer? Quand aura lieu la prochaine augmentation? Savez-vous à combien s'élèvera l'augmentation?
- Y a-t-il des frais supplémentaires?
- Si des réparations s'imposent, quand devraient elles être terminées?
- Les animaux de compagnie sont-ils permis dans le logement?
- Existe-t-il des «règles internes»?
- À qui dois-je verser le loyer?
- Comment faire pour vous rejoindre?
- Le bail est-il à durée déterminée ou périodique?

LOCATEUR :

Avant de louer, posez vous les questions suivantes :

- À combien s'élèvera le loyer?
- Est-ce que je vais autoriser la garde d'animaux de compagnie dans le logement?
- Existera-t-il des «règles internes»?
- Est-ce que je loue l'unique résidence que je possède aux T.N.-O.?
- Le bail sera-t-il à durée déterminée ou périodique? Est-ce que je devrais offrir les deux?

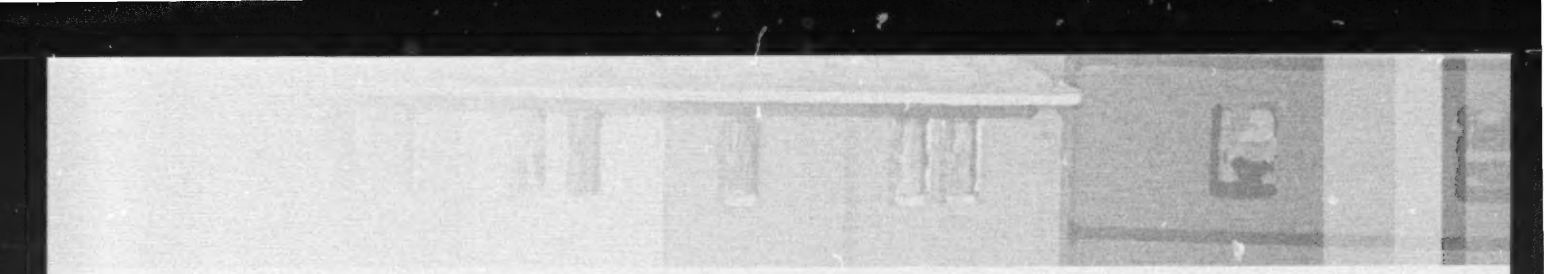
Bail périodique :

Aucune date d'expiration n'est précisée. Le locataire peut y mettre fin le dernier jour de la période de location en remettant au locateur l'avis requis. S'il s'agit d'une location à la semaine, le locataire doit donner un avis de résiliation de sept jours. S'il s'agit d'une location au mois, le locataire doit remettre un avis de résiliation de trente jours.

Bail à durée déterminée :

Le bail prend fin à une date précise. Le locataire peut y mettre fin à cette date en remettant au locateur un avis de résiliation de trente jours. La plupart des baux à durée déterminée se renouvellent automatiquement sauf si le locataire décide d'y mettre fin.

Il est toujours possible de résilier le bail par convention.



Le présent livret vous sera utile pour mieux comprendre la relation entre le locateur et le locataire, notamment leurs obligations réciproques. Il ne remplace pas la *Loi sur la location des locaux d'habitation*. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à contacter le bureau du régisseur au 920-8047 ou au 1 (800) 661-0760 ou consultez la *Loi sur la location des locaux d'habitation* (www.justice.gov.nt.ca – cliquez sur «Legislation»).

En plus du présent livret, le bureau du régisseur offre des fiches de renseignements qui répondent aux questions les plus fréquentes des locateurs et des locataires. Ces fiches se trouvent au bureau du régisseur ou sur le site Web : http://www.nwtrentaloffice.nt.ca.

Tout au long du présent livret, vous remarquerez des renvois numérotés aux dispositions de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* ou aux règlements; vous pouvez ainsi voir ce qui est légalement prévu sur un sujet précis.

CONTENU

LOCATAIRE : VOUS SONGEZ À LOUER?

Le loyer 2
Les dépôts 2
Combien de temps voulez-vous rester? 2
Les responsabilités 3
Les règles internes 3

LOCATEUR : VOUS SONGEZ À LOUER?

Le loyer 4
Les dépôts 4
Quel genre de bail devrais-je offrir? 4
Les règles internes 5
Les responsabilités 5

AVANT D'EMMÉNAGER

L'entente de location (le bail) 7
Les genres de bail 7
Les inspections 7
Le paiement des dépôts 8
Les communications entre locateur et locataire 8

APRÈS L'EMMÉNAGEMENT

La jouissance paisible 8
L'état propice à l'habitation 8
Le droit d'entrer du locateur 9
Le paiement du loyer 9
La substitution de locateur 9
La substitution de locataire 9
Les activités illicites 10

LA FIN DU BAIL

La durée du bail 10
En cas de différend 10
La fin de la location 10
La résiliation du bail par le locateur 10
La résiliation du bail par le locateur 12
Le logement public subventionné 12
Cas plus rares 12
La remise des dépôts 13
L'abandon 13
L'abandon de biens meubles 13
La limitation des pertes 13

AU SUJET DE LA *LOI SUR LA LOCATION DES LOCAUX D'HABITATION*

Le régisseur 14
Les demandes auprès du régisseur 14
La médiation 15
Les audiences 15
Les ordonnances 15
L'exécution de l'ordonnance 16
Infractions et peines 16
Les appels 16
Les demandes auprès des tribunaux 16

LOCATAIRE : VOUS SONGEZ À LOUER?

Il y a beaucoup à penser avant de louer un logement. Il faut souvent tenir compte de considérations d'ordre personnel comme le choix de l'emplacement du logement à proximité du lieu de travail ou la location d'une maison avec un certain nombre de chambres à coucher. Le présent livret n'aborde pas ce genre de questions.

Le loyer

Vous seul pouvez déterminer le montant que vous pouvez consacrer au loyer. La *Loi sur la location des locaux d'habitation* ne fixe pas le montant du loyer, mais elle en réglemente la fréquence des augmentations. Le loyer ne peut être augmenté qu'une seule fois par année, en janvier par exemple. Avant de louer un logement, il convient de demander au locateur, d'une part, s'il prévoit augmenter le loyer dans l'année qui suit l'année de la dernière augmentation et, d'autre part, à quand remonte la dernière augmentation. Le loyer peut être augmenté même si vous habitez dans le logement depuis moins d'un an. Il importe donc de connaître les intentions du locateur. (article 47)

Demandez toujours ce qui est inclus dans le montant du loyer. Parfois, vous devrez payer en sus pour la fourniture de services publics comme le chauffage et l'électricité ou pour d'autres services comme le stationnement.

Même s'il ne les inclut pas dans le montant du loyer, le locateur ne peut pas empêcher la fourniture de services publics, notamment le chauffage, le combustible, l'électricité, le gaz ou l'eau chaude et froide. Il ne peut pas couper ces services. (article 33)

Les dépôts

Le locateur peut exiger un dépôt de garantie dont le montant peut atteindre le loyer d'un mois. Vous pouvez en acquitter la moitié au commencement de la location et le solde au cours des trois mois qui suivent. Si vous occupez un logement public subventionné, le montant du dépôt de garantie peut être établi d'après la valeur du logement sur le marché et non d'après le loyer réel que vous payez. (article 14)

S'il permet la garde d'animaux de compagnie dans le logement, le locateur peut exiger un dépôt pour animal de compagnie dont le montant peut atteindre la moitié du loyer d'un mois. Si vous occupez un logement public subventionné, le montant de ce dépôt peut être établi d'après le loyer qui serait dans la plupart des cas exigé et non d'après le loyer réel que vous payez. Le locateur ne peut exiger qu'un seul dépôt pour animal de compagnie, même si vous avez plus d'un animal de compagnie. Le locateur ne peut exiger aucun dépôt pour animal de compagnie dans le cas d'un animal d'assistance. (article 14.1)

Combien de temps voulez-vous occuper le logement?

Vous pouvez occuper le logement locatif aussi longtemps que vous le voulez sauf en cas de différends ou de circonstances particulières. En règle générale, le bail à durée déterminée se renouvelle automatiquement à l'expiration. Si vous le voulez, vous pouvez déménager à la date d'expiration en donnant au locateur un avis écrit de 30 jours avant cette date. (articles 48 et 49) Si votre bail ne précise aucune date d'expiration, vous pouvez aussi y mettre fin en donnant au locateur l'avis écrit prévu. (article 52)

Dans certains cas, le locateur peut vous demander de quitter le logement, notamment si vous ne respectez pas le bail ou s'il a besoin du logement pour un motif précis, par exemple, lorsqu'il doit reprendre le logement qui constitue son unique résidence aux T.N.-O. Dans ces cas, vous arriverez le plus souvent à vous entendre avec le locateur. En cas de différend, le locateur ou vous-même pouvez demander l'aide du régisseur afin de savoir quelle décision prendre. Si vous n'arrivez toujours pas à vous entendre, le régisseur peut rendre une ordonnance sur le sujet.

Les responsabilités

Vous avez des responsabilités précises envers votre locateur. Certaines sont d'une importance telle que vous risquez l'expulsion si vous y manquez. Si vous n'arrivez pas à respecter vos responsabilités envers votre locateur, vous devriez en discuter avec lui. En règle générale, vous réussirez à vous entendre.

- Vous devez verser tout le loyer sans retard. (paragraphes 41 (1) et (2) et les règlements)
- Si vous endommagez le logement, vous devez le réparer. Ceci ne vise pas l'usure normale du logement. N'oubliez pas que vous serez tenu responsable des dommages causés au logement par un animal de compagnie ou un visiteur. (paragraphes 1(4) et 18(4)) Discutez avec votre locateur à savoir ce qui constitue l'usure normale. (paragraphes 42 (1), (2) et (3))
- Vous ne pouvez pas déranger les autres locataires ni le locateur, ce qui ne veut pas dire que vous ne pouvez jamais faire de bruit dans le logement. L'interdiction vise plutôt le bruit et les dérangements déraisonnables qui gênent les autres locataires ou le locateur dans la jouissance de leurs propres logements. (paragraphes 43 (1) et (2))
- Vous ne pouvez commettre aucun acte illicite dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation. (article 46)
- Vous devez respecter tous les engagements auxquels vous êtes tenu en vertu d'un bail écrit. Par exemple, vous vous êtes peut-être engagé à ne pas permettre les animaux de compagnie dans le logement. (paragraphes 12 (1), (2) et (3), et 45 (1))
- Vous devez maintenir le logement propre. (paragraphe 45(2))
- Vous ne pouvez pas permettre que le logement soit surpeuplé. Ainsi, si le bail prévoit un nombre maximum de personnes pouvant occuper le logement, vous ne pouvez pas permettre qu'un plus grand nombre de personnes y emménagent. (paragraphe 45(3))
- Vous devez aviser le locateur de tout problème concernant le logement. Par exemple, s'il y a un bris quelconque ou un problème quelconque d'hygiène ou de sécurité, vous devez aviser le locateur pour qu'il puisse y remédier. (paragraphe 30(5))
- Vous ne pouvez pas modifier les serrures si ce n'est avec le consentement du locateur. (paragraphes 25 (1) et (2))
- Si le locateur doit entrer dans le logement pour y travailler, vous devez le laisser entrer. C'est le cas notamment lorsque le locateur doit réparer quelque chose, inspecter le logement ou le faire visiter à d'autres personnes lorsque vous avez remis un avis de résiliation. Sauf en cas d'urgence, le locateur qui veut entrer dans le logement doit vous donner un avis écrit de 24 heures à cet effet. (articles 26 et 27)
- Si le logement est un bâtiment unique, comme une maison, vous pouvez convenir avec le locateur de vous occuper de l'entretien et de veiller à ce qu'il n'y ait aucun problème d'hygiène ou de sécurité. (paragraphe 31(1))

Les règles internes

Le locateur peut fixer ses propres règles concernant l'utilisation du logement en autant qu'elles soient raisonnables. Par exemple, il peut prévoir qu'il est interdit de fumer ou d'avoir des animaux de compagnie dans le logement. Ces règles doivent être par écrit et vous devez en être informé. Vous devriez toujours vérifier auprès du locateur s'il existe des règles internes avant de signer le bail. (article 12) Si vous croyez qu'une règle ou qu'une obligation n'est pas raisonnable, vous pouvez demander l'avis du régisseur. (paragraphe 12(4))

LOCATEUR : VOUS SONGEZ À LOUER?

Il y a beaucoup à penser pour le nouveau locateur ou au moment de louer un logement vacant. Il s'agit souvent de décisions d'affaires de base comme fixer le montant du loyer ou décider d'avoir ou non des règles internes. Le présent livret n'aborde pas ce genre de questions.

Le loyer

La *Loi sur la location des locaux d'habitation* ne fixe pas le montant du loyer, mais elle en réglemente la fréquence des augmentations. Le loyer ne peut être augmenté qu'une seule fois par année. Il importe de se tenir au courant du moment de la dernière augmentation de loyer à l'égard du logement. Il est souhaitable d'aviser le nouveau locataire si vous avez l'intention d'augmenter le loyer dans l'année qui suit la dernière augmentation. (article 47)

Vous n'êtes pas tenu d'inclure les services publics dans le montant du loyer. Au commencement de la location, vous pouvez choisir de demander au locataire de vous payer le coût de ces services en sus du loyer, ou de le verser directement auprès du fournisseur. Même si vous ne les incluez pas dans le montant du loyer, vous ne pouvez pas empêcher ni couper la fourniture des services publics essentiels, dont : le chauffage, le combustible, l'électricité, le gaz, et l'eau chaude et froide. (article 33) Le cas échéant, celui qui fournit pour votre compte un service essentiel à l'ensemble d'habitation doit aviser le régisseur du fait que le service cessera. (paragraphe 33(4))

Les dépôts

Vous pouvez exiger un dépôt de garantie dont le montant peut atteindre le loyer d'un mois. Le locataire peut en acquitter la moitié au commencement de la location et le solde au cours des trois mois qui suivent. S'il s'agit d'un logement public subventionné, le montant du dépôt de garantie peut être établi d'après la valeur du logement sur le marché et non d'après le loyer que paie le locataire. (article 14)

Si vous autorisez la garde d'animaux de compagnie dans le logement, vous pouvez exiger un dépôt pour animal de compagnie dont le montant peut atteindre 50 % du loyer pour les nouveaux locataires. S'il s'agit d'un logement public subventionné, le montant de ce dépôt peut être établi d'après la valeur du logement sur le marché et non d'après le loyer que paie le locataire. Le dépôt est dû une seule fois, même si le locataire a plus d'un animal de compagnie. Vous ne pouvez exiger aucun dépôt pour animal de compagnie dans le cas d'un animal d'assistance. (article 14.1)

Quel genre de bail devrais-je offrir?

Vous devez décider si le bail sera un bail à durée déterminée (par exemple, un an) ou périodique (par exemple, au mois). Aux T.N.-O., la plupart des locations ne se terminent pas automatiquement. À moins de problèmes ou de circonstances particulières, le locataire peut occuper le logement aussi longtemps qu'il veut. Dans la plupart des cas, le bail se renouvelle automatiquement à expiration.

Le locataire peut quitter le logement à l'expiration du bail en vous remettant un avis écrit de 30 jours avant l'expiration. S'il veut y rester plus longtemps et qu'aucun nouveau bail n'est signé, le bail initial se renouvellera automatiquement, au mois.

Il arrive que des problèmes surviennent. La plupart se règlent à l'amiable entre le locateur et le locataire. Toutefois, en présence d'un différend, l'un ou l'autre peut demander au régisseur de rendre une décision que tous deux devront respecter. Par exemple, vous pouvez demander au régisseur la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Les règles diffèrent quelque peu dans certains cas plus rares. Le tableau ci-dessous indique les divers avis prévus. Si vous avez des questions ou pour de plus amples renseignements, communiquez avec le bureau du régisseur.

Avis donné par	Bail	Avis requis
Le locataire	Au mois	Résiliation du bail le dernier jour du mois : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Alinéa 52(1)b)
	À la semaine	Résiliation du bail le dernier jour de la semaine : avis écrit d'au moins 7 jours avant cette date. Alinéa 52(1)a)
	À durée déterminée	Résiliation du bail à la date d'expiration prévue : avis écrit d'au moins 30 jours avant tte date. Paragraphe 51(1)
Le locateur qui a loué l'unique résidence qu'il a aux T.N.-O.	Au mois ou à la semaine	Résiliation du bail le dernier jour de la période de location : avis écrit d'au moins 90 jours avant cette date. Paragraphe 52(2)
	À durée déterminée	Résiliation du bail à la date d'expiration prévue : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Paragraphe 51(2)
Le locateur d'un logement public subventionné	Au mois ou à la semaine, et renouvelé en conformité avec le par. 49(1)	Résiliation du bail le dernier jour de la période de location : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Paragraphe 51(5)
	À durée déterminée	Résiliation du bail à la date d'expiration prévue : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Alinéa 52(1)b)
	D'une durée de 31 jours ou moins	Aucun avis. Le bail est résilié à la date d'expiration prévue. Paragraphe 51(4)
Le locateur d'un logement locatif qu'il fournit à titre d'avantage professionnel	À durée déterminée ou périodique	Aucun avis. Le bail est résilié à la date de cessation de l'emploi. Article 56.

Les règles internes

Vous pouvez fixer des règles internes pourvu qu'elles soient raisonnables. Par exemple, vous pouvez fixer les heures d'ouverture de la buanderie. Ces règles doivent être par écrit et le locataire doit en être informé. (article 12)

Les responsabilités

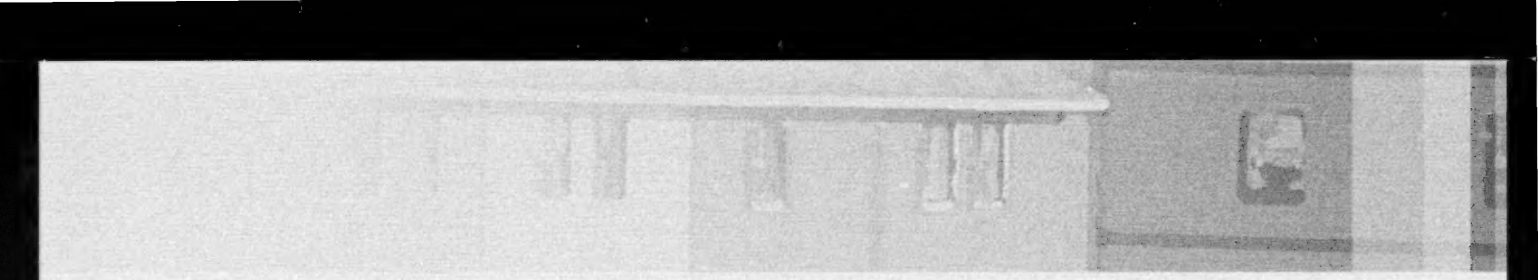
Vous avez des responsabilités précises envers votre locataire. Certaines sont d'une importance telle que le régisseur peut résilier la location ou accorder des dommages-intérêts contre vous si vous y manquez. Si vous n'arrivez pas à respecter vos responsabilités envers votre locataire, vous devriez en discuter avec lui. En règle générale, vous réussirez à vous entendre.

- Vous devez garder les dépôts du locataire en fiducie et payer des intérêts sur ceux-ci lors de leur remise. (articles 16 et 17)
- Vous devez faire une inspection au commencement et à la fin de la location et permettre au locataire d'y prendre part. (articles 15 et 171)
- Vous devez remettre tous les dépôts du locataire sauf si vous faites une réclamation pour dommages ou arriérés de loyer. (paragraphes 18(3), (4), (7), (8), (9) et (10))
- Vous ne pouvez réclamer tout ou partie du dépôt

de garantie ou du dépôt pour animal de compagnie pour toute réparation de dommages causés au logement qu'à la condition d'avoir fait un rapport d'inspection initiale et un rapport d'inspection finale, et d'en avoir remis un double au locataire. Vous pouvez utiliser les formulaires-types de rapport d'inspection offerts au bureau du régisseur ou en ligne : www.justice.gov.nt.ca. (paragraphe 18(5))

- Vous devez permettre le démarchage électoral dans le bâtiment. (article 29)
- Vous devez maintenir le bâtiment dans un état propice à l'habitation et respecter les normes légales d'hygiène, de sécurité, d'entretien et d'habitabilité. (article 30)
- Vous ne pouvez pas empêcher la fourniture de services publics et de servives essentiels, notamment le chauffage, le combustible, l'électricité, le gaz, et l'eau chaude et froide, même si les services essentiels ne sont pas inclus dans le montant du loyer. (article 33)
- Vous ne pouvez pas déranger le locataire de façon déraisonnable. (article 34)
- Vous ne pouvez pas saisir les biens meubles du locataire. (article 3)
- Vous devez remettre vos coordonnées au locataire. (article 36)
- Vous devez fournir un exemplaire de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* au locataire sur demande. (article 37)
- Si l'ensemble d'habitation compte plus de cinq logements locatifs, vous devez afficher un répertoire annoté des locataires qui ont besoin d'aide en cas d'urgence. (article 38)
- Vous devez veiller à ce que le bâtiment et le logement locatif soient raisonnablement sûrs. (article 40)
- Lorsqu'un locataire vous avise du dérangement que cause un autre locataire, vous devez y donner suite. (article 44)
- Vous ne pouvez pas modifier les serrures si ce n'est avec le consentement du locataire. (paragraphes 25 (1) et (2))
- Si vous devez entrer dans le logement pour y travailler, vous devez obtenir la permission du locataire ou lui donner un avis écrit de 24 heures à cet effet, sauf en cas d'urgence. Vous devez en outre respecter les heures de visite raisonnables, soit de 8 h à 20 h. (articles 26 et 27)
- Si le logement est un bâtiment unique, comme une maison, vous pouvez convenir avec le locataire qu'il sera responsable de l'entretien et qu'il veillera à ce qu'il n'y ait aucun problème d'hygiène ou de sécurité. (paragraphe 31(1))

Si vous n'arrivez pas à respecter vos responsabilités envers votre locataire, vous devriez en discuter avec lui. En règle générale, vous réussirez à vous entendre.



AVANT D'EMMÉNAGER

L'entente de location (le bail)

Lorsqu'une personne loue un logement à une autre personne, il existe une entente de location même si rien n'est écrit. Cette entente s'appelle aussi un «bail». Il s'agit d'une entente entre le locateur et le locataire selon laquelle le locataire peut occuper le logement locatif moyennant le paiement d'un loyer, dont la date et le montant sont convenus.

Le bail verbal signifie que l'entente est simplement faite oralement. Certains baux sont implicites. Les actes des deux parties en déterminent les modalités. Le bail est de nature sérieuse : il vaut mieux prévoir un bail écrit afin d'éviter toute confusion quant aux engagements des parties.

Un bail-type se retrouve dans les règlements et sur le site Web www.nwtrentaloffice.nt.ca. Ce bail-type contient toutes les dispositions qui devraient se retrouver dans un bail aux T.N.-O. Si vous utilisez un bail autre que le bail-type prévu, tout ce qui se trouve dans le bail-type et tout ce qui est prévu dans la Loi sera considéré comme faisant implicitement partie de votre bail advenant un litige. Par exemple, votre bail peut ne pas prévoir l'obligation du locateur de veiller à ce que le logement soit sûr mais, si le régisseur doit trancher cette question, il assumera que cette obligation incombe au locateur. L'utilisation du bail-type prévu dans les règlements peut vous permettre d'éviter un tel problème. (articles 9 et 10)

S'il existe un bail écrit, le locateur doit en remettre un double au locataire dans les 60 jours, à défaut de quoi, le locataire peut verser son loyer auprès du régisseur jusqu'à ce qu'il reçoive un double du bail. Après remise du bail au locataire, le locateur peut recouvrer le loyer auprès du régisseur. (article 11)

Les genres de bail

- **Le bail périodique :**
  aucune date d'expiration n'est précisée. Le locataire peut y mettre fin le dernier jour de la période de location en remettant au locateur l'avis écrit requis. S'il s'agit d'un bail à la semaine, le locataire doit donner un avis de résiliation de sept jours. S'il s'agit d'un bail au mois, le locataire doit remettre un avis de résiliation de trente jours.
- **Le bail à durée déterminée :**
  le bail prend fin à une date précise. Le locataire peut y mettre fin à cette date en remettant au locateur un avis de résiliation de trente jours. La plupart des baux à durée déterminée se renouvellent automatiquement à moins que le locataire décide d'y mettre fin.

Parfois, le bail n'est pas tout à fait clair quant au moment où il commence. Dans ce cas, le bail commence à la date à laquelle le locataire peut occuper le logement. (paragraphe 2(4))

Les inspections

Le locateur doit faire une inspection avant le commencement de la location; il doit raisonnablement s'efforcer de permettre au locataire d'y prendre part. S'il convient de permettre la garde d'un animal de compagnie en cours de location sans qu'une inspection n'ait été faite au commencement de la location, le locateur doit faire l'inspection à ce moment.

Le locateur doit rédiger et signer le rapport d'inspection initiale. Le locataire doit avoir l'occasion d'y inscrire ses commentaires et de le signer. Il est souhaitable que le locateur et le locataire fassent ensemble l'inspection. Des formulaires-types se retrouvent au bureau du régisseur et sur le site Web http://www.nwtrentaloffice.nt.ca.

Lorsque le locataire déménage, le locateur doit faire une autre inspection. De même, il est souhaitable que le locateur et le locataire effectuent ensemble l'inspection. En ce qui concerne les baux conclus à compter du 1er septembre 2010, le locateur ne peut

Parfois, le bail n'est pas tout à fait clair quant au moment où il commence. Dans ce cas, le bail commence à la date à laquelle le locataire peut occuper le logement. (paragraphe 2(4))

faire de réclamation pour dommages imputable sur le dépôt de garantie qu'à la condition d'avoir fait les deux inspections, d'avoir rédigé et signé les deux rapports et d'en avoir remis un double au locataire. Le locateur doit conserver tous les rapports d'inspection initiale et d'inspection finale pendant au moins trois ans après le déménagement du locataire; il doit les fournir au régisseur, sur demande. (articles 15 et 17.1)

Le paiement des dépôts

Le paiement du dépôt de garantie à l'égard de la location au mois peut se faire en deux versements, soit la moitié au commencement de la location et le solde, dans les trois mois qui suivent. En ce qui concerne les cas plus rares, aux T.N.-O, de locations à la semaine, le dépôt de garantie doit être payé au complet dès le début de la location. (paragraphe 14(2))

Les communications entre locateur et locataire

Le locateur doit remettre au locataire ses coordonnées, soit son nom, son adresse et son numéro de téléphone.

Si le locateur a recours à un mandataire, comme un gestionnaire immobilier, il doit remettre au locataire les coordonnées de celui-ci. (article 36)

Il arrive que le locateur et le locataire doivent s'échanger des renseignements. Les demandes présentées au régisseur, l'augmentation de loyer, la résiliation du bail et la demande de cession ou de sous-location sont les exemples les plus fréquents de situations qui exigent la remise d'avis formels.

Il existe plusieurs façons de donner l'avis formel requis à l'autre partie :

- En le lui remettant en personne
- Par courrier recommandé
- Par télécopieur (si le numéro est connu)
- Par courriel (avec le consentement des deux parties) (article 71, règlements : bail-type, par. 11)

Dans certains cas de litige, des délais précis pour la remise de certains renseignements sont prévus. Le régisseur peut prolonger ces délais s'il est d'avis qu'il n'est pas injuste de le faire. (paragraphe 71(8))

APRÈS L'EMMÉNAGEMENT

La jouissance paisible

Il est interdit au locateur et au locataire de se déranger indûment l'un l'autre. Il n'est pas uniquement question de bruit. Tous ceux qui sont dans l'ensemble d'habitation doivent être en mesure d'en jouir sans dérangement indû. Le locataire peut même risquer l'expulsion s'il dérange les autres. Il peut être tenu responsable du comportement perturbateur de ses invités.

Le locateur doit intervenir lorsqu'un locataire dérange les autres locataires, à défaut de quoi ceux-ci peuvent demander l'aide du régisseur. Le locateur ne peut pas non plus déranger le locataire. (articles 34, 43 et 44)

L'état propice à l'habitation

Le locateur est tenu de maintenir le logement locatif dans un état qui est propice à l'habitation, et de respecter les normes légales d'hygiène, de sécurité, d'entretien et d'habitabilité, et ce, peu importe si le locataire savait que des réparations s'imposaient avant d'emménager. En cours de location, le locataire est tenu d'aviser le locateur de toute réparation nécessaire.

Si le logement locatif est un bâtiment unique, comme une maison, le locateur et le locataire peuvent convenir que le locataire se chargera des réparations. Malgré tout, le locateur demeure responsable des réparations qui résultent de l'usure normale, ou d'un acte fortuit notamment du feu, de l'eau ou d'une tempête.

Si le locateur ne fait pas les réparations requises, le locataire peut demander au régisseur l'autorisation de lui verser son loyer, en tout ou en partie, afin d'encourager le locateur à faire les réparations. Dans ce cas, le locateur pourra recouvrer du régisseur le loyer qui lui a été versé une fois les réparations terminées. (articles 30, 31 et 32)

Le droit d'entrer du locateur

Le locateur est justifié d'entrer dans le logement dans les cas suivants :

- Aux fins d'inspection au commencement de la location.
- Aux fins d'inspection lors de la vente de l'ensemble d'habitation.
- Aux fins d'inspection tous les six mois.
- Aux fins d'inspection le jour où le locataire quitte le logement locatif.
- Aux fins d'inspection lorsque le locataire veut sous-louer ou céder le logement.
- Aux fins d'inspection lorsque le locataire décide d'avoir un animal de compagnie.
- Aux fins d'inspection à l'expiration de la location.
- Aux fins d'exécution de ses obligations en vertu de la Loi et du bail.
- Aux fins d'obtention d'une hypothèque ou d'une assurance portant sur la propriété.
- Aux fins de faire visiter le logement locatif ou l'ensemble d'habitation aux locataires ou acheteurs potentiels.

Le locateur doit donner un avis écrit de 24 heures avant d'entrer dans le logement. Sur consentement des deux parties, le locataire peut permettre au locateur d'entrer dans le logement en tout temps. En règle générale, le locateur a le droit d'entrer de 8 h à 20 h, sauf s'il croit que le locataire n'occupe plus le logement. En cas d'urgence, le locateur peut entrer sans la permission préalable du locataire.

Si le locataire s'oppose à l'heure de visite que fixe le locateur, il peut en proposer d'autres. Si les heures proposées sont raisonnables, le locateur doit alors les respecter. Si elles ne le sont pas, le locateur peut faire une demande auprès du régisseur. (articles 26 et 27)

Le paiement du loyer

Le locataire doit acquitter son loyer sans retard à défaut de quoi le locateur peut imposer une pénalité pour retard ou même demander au régisseur d'ordonner l'expulsion du locataire. (paragraphe 41(2) et les règlements)

Le locateur n'a pas le droit de saisir des biens meubles du locataire pour couvrir des arriérés de loyer; il ne peut pas non plus demander au locataire d'acquitter le loyer en avance. (articles 3, 13 et 35)

Le loyer peut faire l'objet d'une augmentation annuelle sur remise d'un avis écrit de trois mois au locataire. (paragraphes 47 (1), (2) et (3)). Par exemple, l'augmentation peut survenir en janvier de chaque année. Même en présence d'un nouveau locateur ou d'un nouveau locataire, aucune augmentation de loyer à l'égard d'un logement ne peut avoir lieu avant l'expiration d'une année depuis la dernière augmentation. Le montant de l'augmentation est sans limite. Si le locataire ne veut pas payer l'augmentation, il peut considérer l'avis d'augmentation comme un avis de résiliation de la location. (paragraphe 47 (4))

La substitution de locateur

S'il arrive qu'un nouveau locateur remplace l'ancien, le nouveau locateur a les mêmes droits et obligations que ceux prévus dans la *Loi sur la location des locaux d'habitation* et dans le bail. Le locateur doit donner au locataire un avis écrit de changement de locateur. S'il ne sait pas trop à qui il doit verser le loyer, le locataire peut demander l'aide du régisseur. (articles 19 et 20)

La substitution de locataire

Le locataire peut céder ou sous-louer le logement avec le consentement écrit du locateur. Le bureau du régisseur offre des formulaires-types utiles à cette fin. Le locateur ne peut exiger aucun montant pour l'obtention d'un tel consentement si ce n'est des frais raisonnables jusqu'à concurrence de 50 $. (article 23) Le locataire qui croit que le locateur refuse indûment de donner son consentement peut demander au régisseur de trancher la question.

Lors de la cession, le locataire n'a pas l'intention de revenir dans son logement. La cession s'offre au locataire qui occupe le logement depuis au moins six mois ou qui a conclu un bail d'au moins six mois. Le bail se poursuit avec le nouveau locataire, qui désormais a tous les droits et assume toutes les obligations prévus dans le bail.

Lors de la sous-location, le locataire a l'intention de revenir dans son logement. C'est souvent le cas lorsque le locataire va travailler ou étudier ailleurs pendant quelques mois. En pareil cas, le locataire conserve tous ses droits et obligations en vertu du bail. Le sous-locataire est responsable envers le locataire de toute violation des obligations du locataire ou de ses propres obligations; il doit quitter le logement à l'expiration de la sous-location. (articles 21, 22, 23 et 24)

Les activités illicites

Il est interdit au locataire de s'adonner à des activités illicites dans le logement locatif ou l'ensemble d'habitation ou de permettre à quiconque de le faire. On peut penser, par exemple, au commerce clandestin d'alcool et au trafic de stupéfiants. En pareil cas, le locateur peut demander au régisseur d'ordonner l'expulsion du locataire. (paragraphes 46 (1), (2))

LA FIN DU BAIL

La durée du bail

La plupart des baux au mois se renouvellent automatiquement sauf si le locateur ou le locataire prend des mesures pour y mettre fin. C'est dire que, si le locataire veut demeurer dans le logement après l'expiration du bail, il ne doit habituellement rien faire. (article 49) Si le logement locatif est un logement fourni par l'employeur à titre d'avantage professionnel, le bail ne se renouvelle pas automatiquement; il prend fin lorsque l'emploi se termine. (article 56)

En cas de différend

En cas de différend entre le locateur et le locataire sur une question donnée, les parties devraient d'abord consulter le bail, la *Loi sur la location des locaux d'habitation* et ses règlements. Habituellement, la solution se trouve dans l'un de ces documents. Si le différend persiste, consultez alors le régisseur, qui pourra vous informer, vous aider à régler l'affaire ou rendre une décision que vous devrez tous deux respecter.

La fin de la location

En règle générale, la location peut durer aussi longtemps que le locataire veut occuper le logement. Dans la plupart des cas, la location continue jusqu'à ce que survienne l'un des événements suivants :

- les deux parties consentent à y mettre fin,
- le locataire remet un avis de résiliation par écrit,
- le régisseur y met fin en raison d'un problème qui n'offre aucune autre solution,
- une situation particulière y met fin.

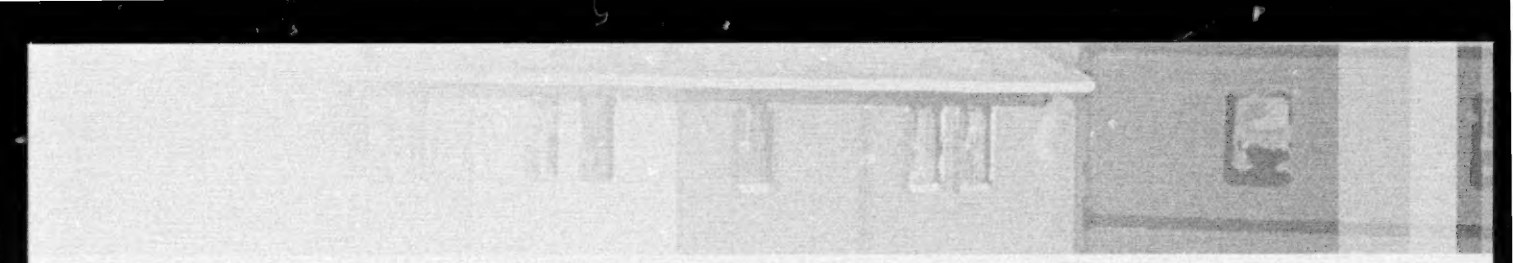
À condition d'y consentir par écrit, le locateur et le locataire peuvent convenir de mettre fin à la location à la date de leur choix. (article 50) Si les parties ne s'entendent pas, il faut avoir recours au régisseur, sauf s'il s'agit d'un cas prévu dans la *Loi sur la location des locaux d'habitation* qui permet à l'une des parties d'y mettre fin à la location.

Le locataire doit quitter le logement à la fin de la location. S'il y demeure, il doit verser le loyer correspondant, ce qui ne crée pas en soi un nouveau bail sauf si le locateur et le locataire conviennent qu'un nouveau bail est ainsi conclu. (article 67)

La résiliation du bail par le locataire

Si le bail prévoit une date d'expiration, le locataire peut y mettre fin à cette date sur remise d'un avis écrit de 30 jours. (paragraphe 51(1))

Dans certains cas, le bail ne précise aucune date d'expiration. Alors, le locataire peut mettre fin au bail le dernier jour de la période de location en remettant au locateur un avis de résiliation écrit. Dans le cas d'un bail à la semaine, l'avis de résiliation est de sept jours. Dans



le cas d'un bail au mois, l'avis de résiliation est de 30 jours. (paragraphe 52(1))

Le locataire peut en outre déposer auprès du régisseur un demande en vue de faire devancer la résiliation du bail dans les cas suivants :

- Le locateur n'a pas fait les réparations exigées (alinéa 30(4)e))
- Le locateur a refusé la fourniture d'un service essentiel, comme le chauffage ou l'eau (alinéa 33(3)e))
- Le locateur a dérangé indûment le locataire (alinéa 34(2)d))
- Le locateur n'a pas exécuté tout autre obligation qui lui incombe (alinéa 39(2)e))

Il existe d'autres cas où le locataire est justifié de demander la résiliation de la location sans donner l'avis requis ou avant l'expiration prévue. Informez-vous auprès du bureau du régisseur.

Le locataire peut considérer l'avis d'augmentation de loyer comme un avis de la résiliation de la location à la date qui précède la date d'augmentation prévue. En pareil cas, le locataire doit donner au locateur un avis écrit à l'effet qu'il a l'intention de quitter le logement. (paragraphe 47(4))

Le tableau ci-dessous indique les divers avis de résiliation prévus pour la plupart des baux. Si vous avez des questions ou pour de plus amples renseignements, communiquez avec le bureau du régisseur.

Avis donné par	Bail	Avis requis
Le locataire	Au mois	Résiliation du bail le dernier jour du mois : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Alinéa 52(1)b)
	À la semaine	Résiliation du bail le dernier jour de la semaine : avis écrit d'au moins 7 jours avant cette date. Alinéa 52(1)a)
	À durée déterminée	Résiliation du bail à la date d'expiration prévue : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Paragraphe 51(1)
Le locateur qui a loué l'unique résidence qu'il a aux T.N.-O.	Au mois ou à la semaine	Résiliation du bail le dernier jour de la période de location : avis écrit d'au moins 90 jours avant cette date. Paragraphe 52(2)
	À durée déterminée	Résiliation du bail à la date d'expiration prévue : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Paragraphe 51(2)
Le locateur d'un logement public subventionné	Au mois ou à la semaine, et renouvelé en conformité avec le par. 49(1)	Résiliation du bail le dernier jour de la période de location : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Paragraphe 51(5)
	À durée déterminée	Résiliation du bail à la date d'expiration prévue : avis écrit d'au moins 30 jours avant cette date. Alinéa 52(1)b)
	D'une durée de 31 jours ou moins	Aucun avis. Le bail est résilié à la date d'expiration prévue. Paragraphe 51(4)
Le locateur d'un logement locatif qu'il fournit à titre d'avantage professionnel	À durée déterminée ou périodique	Aucun avis. Le bail est résilié à la date de cessation de l'emploi. Article 56.

Les règles varient quelque peu dans certains cas plus rares.

La résiliation du bail par le locateur

Le locateur qui veut que le locataire quitte le logement doit faire une demande de résiliation du bail auprès du régisseur. Une telle demande est justifiée dans les cas suivants :

- Le locataire paie souvent le plein montant du loyer en retard. (paragraphe 41(4))
- Le locataire ne répare pas les dommages qu'il a causés. (alinéa 42(3)f))
- Le locataire dérange souvent le locateur ou les autres locataires. (alinéa 43(3)d))
- Le locataire n'a pas respecté ses engagements en vertu du bail. (alinéa 31(2)e) et article 45)
- Le locataire a surpeuplé le logement. (paragraphe 45(3))
- Le locataire n'a pas maintenu le logement en bon état de propreté. (paragraphe 45 (2)).
- Des actes illicites ont été commis dans le logement locatif. (paragraphes 46(1) et (2))
- Le locateur a besoin du logement pour y loger lui-même ou pour qu'y loge sa famille. (paragraphe 58(1))
- Le logement locatif a été vendu et les acheteurs veulent s'en servir pour eux-mêmes. (paragraphe 58(1))
- Le locateur a l'intention de démolir le bâtiment, d'en changer la destination ou d'y faire des réparations importantes. (article 59)
- Le gouvernement a ordonné l'évacuation générale du bâtiment. (paragraphe 61(2))

Dans certains cas, le locateur peut demander au régisseur la résiliation de la location sur remise d'un avis de dix jours, soit lorsque :

- Le locataire dérange souvent et sans motif valable le locateur ou les autres locataires. (alinéa 54 (1)a))
- Le locataire n'a pas respecté l'ordonnance du régisseur. (alinéas 54(1)b) et d))
- Un problème sérieux compromet la sécurité du locateur ou des autres locataires. (alinéa 54(1)f))
- Le locataire a souvent omis de payer le plein montant du loyer ou de le payer à la date prévue (alinéa 54(1)g))

Dans ces cas, le locateur doit faire une demande auprès du régisseur. Il peut lui demander de réduire le délai d'avis de 10 jours. (paragraphe 54(3))

Le logement public subventionné

Les règles de résiliation diffèrent quelque peu dans le cas de la location d'un logement public subventionné :

- Si le bail précise une date d'expiration, le locateur peut y mettre fin à cette date sur remise d'un avis de 30 jours au locataire. (paragraphe 51(3))
- Si le bail est d'une durée de 31 jours ou moins, il se termine automatiquement à la date d'expiration. (paragraphe 51(4))
- Si le bail est une location au mois, le locateur peut y mettre fin à l'expiration d'un mois quelconque sur remise d'un avis de 30 jours au locataire. (paragraphe 51(5))
- Si le locataire ne remplit plus les conditions requises pour occuper un logement public subventionné, le locateur peut demander au régisseur de résilier le bail. (alinéa 57(b))

Cas plus rares

Il existe d'autres cas plus rares qui justifient la résiliation de la location. Obtenez des conseils auprès du bureau du régisseur.

- Si l'une des parties ne respecte pas l'entente obtenue par médiation dirigée par le régisseur, celui-ci peut résilier la location. (article 62.1)
- Si le locataire décède ou si sa santé se détériore, le locataire, ou son représentant, peut résilier la location. (paragraphes 53(1) et (2))
- S'il s'agit d'un logement locatif fourni par l'employeur

à titre d'avantage professionnel et que l'emploi du locataire a pris fin, le bail prend fin à la date à laquelle le locataire cesse d'être un employé. Le locataire doit quitter le logement au cours de la semaine qui suit sans toutefois être tenu de payer le loyer correspondant. (article 56)

- S'il s'agit d'un logement locatif fourni à un étudiant ou à un membre du personnel d'un établissement d'enseignement visé par la *Loi sur la location des locaux d'habitation*, la location peut être résiliée lorsque le locataire ne remplit plus les conditions requises pour y loger. (article 57)
- Si le locateur et le locataire partagent une cuisine ou une chambre de bain et qu'ils ont des différends, le bail peut être résilié. (article 57)

La remise des dépôts

Lorsque le locataire déménage, le locateur doit lui remettre les dépôts et les intérêts courus ainsi qu'un relevé détaillé dans les 10 jours. Le taux d'intérêt est fixé par règlement et est publié par le bureau du régisseur. Le locateur peut retenir tout ou partie du dépôt de garantie pour couvrir les arriérés de loyer ou les réparations à condition de donner au locataire un avis écrit à cet effet. Le solde du dépôt doit être remis au locataire. Le locataire a le droit de contester la décision du locateur de retenir toute partie du dépôt de garantie. (article 18)

Dans le cas des baux conclus à compter du 1er septembre 2010, le locateur peut retenir tout ou partie du dépôt de garantie pour couvrir les dommages causés au logement, le cas échéant, à la condition d'avoir fait les rapports d'inspection écrits au commencement et à la fin de la location et d'en avoir remis un double au locataire. Dans les 10 jours qui suivent le départ du locataire, le locateur doit remettre à celui-ci un relevé détaillé des réparations et des arriérés de loyer. En présence de dommages importants, il se peut que le locateur ait besoin de plus de temps pour déterminer le coût des réparations. Il doit alors remettre au locataire un relevé estimatif dans les 10 jours et un relevé de compte final dans les 30 jours. Ce délai peut être prolongé à 45 jours, au besoin. (article 18)

L'abandon

La résiliation de la location survient parfois lorsque le locataire abandonne le logement. Il en est ainsi lorsque le locateur a des motifs raisonnables de croire que le locataire a quitté le logement, ou lorsque le locataire n'occupe plus le logement, qu'il n'a pas exprimé son intention de continuer à y loger et que le loyer versé ne couvre plus le loyer qui est dû.

L' abandon de biens meubles

Après son départ, le locataire laisse parfois des articles personnels dans le logement. S'il s'agit d'articles personnels sans valeur, insalubres ou dangereux à entreposer, le locateur peut les jeter. Si ce n'est pas le cas, le locateur doit en remettre la liste au régisseur et au locataire. Si le régisseur conclut que les biens meubles abandonnés ne justifient pas le coût de leur entreposage, il peut permettre au locateur de les vendre ou d'en disposer. Dans les autres cas, le locateur doit entreposer les articles dans un lieu sûr pendant au moins 60 jours. Si le locataire veut les récupérer, le locateur peut exiger qu'il lui verse des frais raisonnables d'enlèvement et d'entreposage. Le bureau du régisseur offre des formulaires utiles à cet effet.

Après l'écoulement de 60 jours, si le locataire n'a pas réclamé les articles, le locateur peut demander au régisseur la permission d'en disposer, ou de les vendre s'il s'agit d'articles qui semblent avoir une certaine valeur. Si le locataire lui doit de l'argent, le locateur peut retenir tout ou fraction du produit de la vente qu'avait ordonnée le régisseur. Le solde du produit de la vente doit être remis au régisseur qui le garde pendant un an à l'intention du locataire. (articles 64, 65, 66)

La limitation des pertes

Lorsque la location prend fin plus tôt que prévu, il se peut que l'une des parties soit responsable des pertes qu'encourt l'autre partie. Si tel est le cas, la personne qui subit la perte doit tenter de limiter celle-ci le plus possible. Par exemple, si le locateur perd un mois loyer parce que le locataire abandonne le logement, il doit tenter de relouer le logement dès qu'il est raisonnablement possible de le faire afin de minimiser la responsabilité du locataire. (article 5)

AU SUJET DE LA *LOI SUR LA LOCATION DES LOCAUX D'HABITATION*

La *Loi sur la location des locaux d'habitation* s'applique à tous les locateurs et locataires de logements résidentiels aux Territoires du Nord-Ouest et ce, même en l'absence de bail écrit ou même si le bail prévoit que la Loi ne s'applique pas. (article 9) Elle lie le G.T.N.-O., les offices d'habitation et les associations d'habitation. (article 8) Elle vise tous les genres de logement locatif, notamment les appartements, les maisons, les chambres dans une pension, les terrains de maisons mobiles servant ou destinés à servir de logement locatif, et les maisons en rangée. (paragraphe 1(1))

Sont exclus de l'application de la *Loi sur la location des locaux d'habitation* les genres de logement suivants :

- Les hôtels, les motels, les établissements touristiques, les auberges de jeunesse et les autres lieux d'hébergement similaires
- Les résidences de vacances saisonnières ou temporaires
- Les établissements correctionnels
- Les abris temporaires pour les démunis
- Les hôpitaux et les maisons de soins infirmiers
- Le logement fourni à son personnel par l'hôpital et la maison de soins infirmiers lorsqu'il n'est pas destiné à être occupé toute l'année par le personnel
- Le logement fourni à ses étudiants ou à son personnel par l'établissement d'enseignement lorsqu'il n'est pas destiné à être occupé toute l'année par l'étudiant ou le personnel
- Les conciergeries d'installations non résidentielles
- Les logements occupés à des fins commerciales ou agricoles
- Les terres louées à des fins résidentielles en vertu de la *Loi sur les terres domaniales*

Le régisseur

Le régisseur a comme rôle d'aider les locateurs et les locataires aux prises avec des différends. Le plus souvent, les parties peuvent résoudre elles-mêmes leur différend. Dans la mesure du possible, le régisseur vous encouragera dans ce sens. (art 1e 73)

S'il vous arrive d'avoir besoin d'aide, le personnel du bureau du régisseur peut :

- Vous remettre de l'information, comme le présent livret ou des fiches de renseignements, ou discuter par téléphone. Si vous voulez de l'aide sur une question particulière, vous pouvez faire une demande auprès du régisseur qui peut alors :
  - Enquêter sur la question et tenter de trouver une solution qui conviendra aux deux parties.
  - Tenir des audiences et délivrer les avis et ordonnances que devront respecter les deux parties. (article 74)

Les demandes auprès du régisseur

Vous pouvez obtenir des conseils ou des renseignements par téléphone auprès du régisseur. Il arrive toutefois que l'affaire soit plus sérieuse et qu'elle requiert la présentation d'une demande officielle auprès du régisseur. Les formulaires de demande offerts au bureau du régisseur sont utiles à cette fin et vous assurent que vous fournissez toute l'information essentielle dont le régisseur a besoin pour aider à régler le différend.

En règle générale, la demande doit être faite dans les six mois qui suivent le moment où le problème a commencé. Toutefois, le régisseur peut prolonger ce délai s'il croit qu'il ne serait pas injuste de le faire. (article 68)

Lorsqu'il reçoit votre demande, le régisseur peut :

- Enquêter sur la question
- Parler à toute personne qui possède des renseignements pertinents
- Vous aider à résoudre vous-même le problème
- Tenir une audience
- Rendre une ordonnance (paragraphe 76(2))

La médiation

Il est toujours souhaitable de tenter de régler les différends à l'amiable. Le régisseur peut alors vous aider. Il peut ensuite rendre une ordonnance ou établir une entente qui précisera les modalités du règlement. (article 79.1) Si vous ne respectez pas l'ordonnance ou l'entente à l'amiable, le régisseur peut résilier la location sur demande. (article 62.1)

S'il s'agit de la meilleure façon de résoudre le différend, le régisseur peut régler certaines des questions que soulève une demande par le biais de la médiation et trancher les autres par la tenue d'une audience. (article 78)

La médiation peut donner lieu à une ordonnance ou à une entente. Si l'une des parties ne la respecte pas, l'autre partie peut demander au régisseur d'annuler l'ordonnance ou l'entente originale, de rendre une nouvelle ordonnance, d'annuler l'entente et, au choix ou en sus, d'expulser le locataire.

Les audiences

Lorsque les parties ne s'entendent pas, le régisseur tient une audience et décide ce qu'elles doivent faire. Lorsqu'il tient une audience, le régisseur choisit le processus qui, selon lui, est le meilleur, le plus rapide et le plus juste. (article 75) Le régisseur vous remettra un avis d'audience pour vous permettre de prévoir d'y assister. L'audience peut aussi être tenue par téléphone. (paragraphe 76(3)) Si vous êtes partie à une instance, il est souhaitable d'examiner les documents qui ont été déposés auprès du régisseur relativement à l'affaire afin de vous préparer en vue de l'audience . (article 79) Le régisseur peut vous interroger, ou interroger vos témoins, s'il a besoin de renseignements supplémentaires. (paragraphe 80(1))

Le régisseur tiendra parfois une audience commune relativement à plusieurs demandes ou il tiendra plusieurs audiences distinctes relativement à une seule demande.

Si vous n'assistez pas à l'audience, le régisseur peut la tenir sans vous. (paragraphe 80 (2))

Les ordonnances

Les ordonnances du régisseur sont comme des ordonnances judiciaires; elles doivent être respectées par les deux parties. (article 85) À l'issue de l'audience, le régisseur peut rendre l'ordonnance sollicitée ou celle qui aurait pu l'être. (paragraphe 83(1)) C'est dire que, s'il est d'avis qu'une question devrait être examinée, le régisseur peut la soulever même si le locateur et le locataire n'avaient pas penser à le faire. Le régisseur peut assortir l'ordonnance des conditions qu'il estime justifiées. (paragraphe 83(2))

Le régisseur peut tenir compte de tous les renseignements pertinents, même ceux qui ne sont pas soulevés lors de l'audience, en autant que le locateur et le locataire aient la possibilité d'y réfléchir et de les commenter. (article 82)

Exemples d'ordonnances fréquentes :

- L'ordonnance qui enjoint au locataire de payer le loyer qu'il doit.
- L'ordonnance qui enjoint au locateur de remettre tout ou partie du dépôt de garantie.
- L'ordonnance qui enjoint au locateur de réparer le logement locatif.
- L'ordonnance qui enjoint au locataire de ne pas déranger les autres locataires.
- L'ordonnance qui enjoint au locataire d'indemniser le locateur pour les réparations de dommages causés au logement locatif.
- L'ordonnance qui interdit au locateur d'entrer à nouveau dans le logement sans l'avis requis.

Vous pouvez retirer votre demande à tout moment avant que le régisseur ne rende une décision ou une ordonnance. (paragraphe 76 (4))

Le régisseur est tenu de remettre au locateur et au locataire un double de l'ordonnance accompagné des motifs de la décision. (paragraphe 84.1(1)) Cette information peut en outre être publiée. (paragraphe 84.1(2))

Vous pouvez déposer l'ordonnance au greffe de la Cour territoriale. (paragraphe 86 (1)) S'il s'agit d'une ordonnance d'expulsion, vous pourrez obtenir un bref de possession à condition de la déposer dans les six mois auprès du greffier de la Cour suprême. (paragraphe 86.1 (3))

L'exécution de l'ordonnance

Vous devez respecter l'ordonnance du régisseur. Si, à la suite d'une ordonnance d'expulsion, le locataire ne quitte pas le logement, le locateur devrait déposer l'ordonnance auprès du greffier de la Cour suprême. Dans ce cas, le bureau du shérif peut intervenir. (article 86.2)

Infractions et peines

La *Loi sur la location des locaux d'habitation* prévoit les peines correspondant aux divers genres d'infraction. Dans le cas d'un particulier, l'amende maximale est de 2 000 $; dans le cas d'une personne morale, elle peut atteindre 25 000 $. (paragraphes 91 (1), (2))

Les appels

Vous pouvez parfois être d'avis que le régisseur a fait une erreur dans sa décision. Dans ce cas, vous pouvez demander à la Cour suprême de revoir la décision. Vous devez faire votre demande dans les 14 jours après avoir reçu l'ordonnance. (article 87)

L'appel est une demande officielle faite à un tribunal supérieur afin qu'il réexamine l'affaire. Pour faire un appel, il ne suffit pas de ne pas être d'accord avec l'ordonnance ou de croire que le régisseur aurait dû en arriver à une autre décision. L'appel exige l'existence d'une erreur dans la décision. Si vous croyez qu'elle existe dans votre cas, consultez un avocat. Celui-ci pourra vous donner des exemples de décisions rendues dans des cas semblables et vous conseiller quant à la marche à suivre.

Les demandes auprès des tribunaux

En règle générale, le processus devant le régisseur est beaucoup plus rapide, moins formel et moins dispendieux que le processus judiciaire. Si vous en convenez avec l'autre partie, vous pouvez choisir de porter votre affaire devant un juge plutôt que devant le régisseur. (articles 69 et 70)

Dans certains cas plus rares, lorsqu'un intérêt foncier est créé en faveur du locataire, le locateur devra présenter sa demande d'ordonnance d'expulsion devant la Cour suprême des T.N.-O. exclusivement. Ce cas exige l'existence d'un bail écrit d'une durée supérieure à trois ans. (paragraphe 2(2)) Il s'agit d'un cas rare. Vous devriez consulter le bureau du régisseur pour savoir si votre bail correspond à ce genre de bail écrit.